



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 136/06

vom

22. März 2007

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 22. März 2007 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch, Dr. Czub und Dr. Roth

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Schuldnerin gegen den Beschluss der 2. Zivilkammer des Landgerichts Görlitz vom 21. August 2006 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert für die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 75.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Die Gläubigerin betreibt seit Mai 2003 die Wiederversteigerung des im Rubrum genannten Grundstücks, nachdem die Schuldnerin es in einem früheren Versteigerungstermin durch Zuschlagsbeschluss erworben, das Bargebot von 105.000 € jedoch nicht berichtigt hatte.
- 2 In dem Wiederversteigerungsverfahren wurde der Verkehrswert des Grundstücks auf 365.000 € festgesetzt. Im ersten Versteigerungstermin, in dem lediglich ein Gebot in Höhe von 50.000 € abgegeben wurde, wurde der Zuschlag gemäß § 85a ZVG versagt. Im zweiten Versteigerungstermin vom 18. Januar 2006 blieben die Beteiligten zu 3 und 4 mit einem Gebot von 75.000 € Meistbietende. Zur Entscheidung über den Zuschlag beraumte das Vollstreckungsgericht einen Verkündungstermin für den 2. Februar 2006 an.

3 Die Schuldnerin beantragte unter Hinweis darauf, dass das Meistgebot lediglich 23 % des Verkehrswerts des Grundstücks betrage, das Verfahren einstweilen einzustellen. Sie berief sich darauf, dass ihr ein Angebot der B. GmbH aus M. vorliege, die das Grundstück freihändig für 250.000 € erwerben wolle.

4 Durch Beschluss vom 2. Februar 2006 hat das Vollstreckungsgericht das Grundstück unter Zurückweisung des Einstellungsantrags der Schuldnerin den Beteiligten zu 3 und 4 zugeschlagen. Die gegen den Zuschlag gerichtete sofortige Beschwerde der Schuldnerin ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt sie ihren Antrag auf Versagung des Zuschlags weiter.

II.

5 Das Beschwerdegericht meint, der Zuschlag sei weder wegen sittenwidriger Verschleuderung des Grundstücks noch deshalb zu versagen, weil das Verfahren von dem Vollstreckungsgericht gemäß § 765a ZPO hätte eingestellt werden müssen. Dabei könne offen bleiben, ob ein krasses Missverhältnis zwischen dem Verkehrswert und dem Versteigerungserlös bestehe. Jedenfalls fehlten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass in einem späteren Versteigerungstermin ein höherer Erlös zu erwarten sei. Auf die Möglichkeit eines freihändigen Verkaufs zu besseren Konditionen komme es nicht an. Im Übrigen habe die Schuldnerin auch keine konkrete Verkaufsmöglichkeit nachgewiesen, denn bei den Schreiben der B. GmbH vom 30. Januar und 2. Juni 2006 handele es sich um völlig unverbindliche Mitteilungen.

III.

6 Die Rechtsbeschwerde ist statthaft (§ 96 ZVG i.V.m. § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO) und zulässig, hat aber in der Sache keinen Erfolg. Die gegen die Ertei-

lung des Zuschlags gerichtete sofortige Beschwerde der Schuldnerin ist im Ergebnis zu Recht zurückgewiesen worden.

- 7 1. Unzutreffend ist allerdings der Ausgangspunkt des Beschwerdegerichts, das annimmt, eine sittenwidrige Verschleuderung des Grundstücks könne unter zwei rechtlichen Gesichtspunkten einen Zuschlagsversagungsgrund begründen, nämlich zum einen unmittelbar aus § 83 Nr. 6 ZVG und zum anderen, wenn das Verfahren von dem Vollstreckungsgericht aus diesem Grund gemäß § 765a ZPO einzustellen gewesen wäre.
- 8 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kommt bei drohender sittenwidriger Verschleuderung eines Grundstücks als sonstiger Versagungsgrund im Sinne § 83 Nr. 6 ZVG nur in Betracht, dass dem Schuldner auf seinen vor der Zuschlagserteilung gestellten Antrag Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO hätte gewährt werden müssen (Senat, BGHZ 44, 138, 141; BGH, Beschl. v. 27. Juni 2003, IXa ZB 21/03, NJW-RR 2003, 1648, 1649; Senat, Beschl. v. 9. März 2006, V ZB 178/05, FamRZ 2006, 697). Daneben gibt es keinen selbständigen, von Amts wegen zu berücksichtigenden Zuschlagsversagungsgrund der sittenwidrigen Verschleuderung gemäß § 83 Nr. 6 ZVG (zutreffend Alff, Rpfleger 2005, 44, 45). Andernfalls liefe das in § 765a Abs. 1 Satz 1 ZPO enthaltene - verfassungsrechtlich nicht zu beanstandende (vgl. BVerfGE 61, 126, 137) - Antragserfordernis für die Gewährung von Vollstreckungsschutz leer.
- 9 2. Das Beschwerdegericht hat aber zutreffend angenommen, dass ein Zuschlagsversagungsgrund nicht besteht, da der Schuldnerin auf ihren Antrag kein Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO zu gewähren war.
- 10 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO aufgrund eines krassen Missverhältnisses zwischen dem Versteigerungserlös und dem Grundstückswert nur beansprucht werden, wenn Umstände vorliegen, die ein wesentlich höheres Gebot in einem neuen Termin

erwarten lassen (BGH, Beschl. v. 27. Juni 2003, IXa ZB 21/03, NJW-RR 2003, 1648, 1649; Senat, Beschl. v. 9. März 2006, V ZB 178/05, FamRZ 2006, 697). Solche Umstände waren hier im Zeitpunkt der Zuschlagsentscheidung nicht erkennbar.

11

a) Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts folgt das allerdings nicht schon daraus, dass die Möglichkeit eines freihändigen Verkaufs bei der Entscheidung, ob durch den Zuschlag eine sittenwidrige Verschleuderung des beschlagnahmten Grundstücks droht, unbeachtlich wäre. Vollstreckungsschutz ist immer dann zu gewähren, wenn ein krasses Missverhältnis von Grundstückswert und Meistgebot besteht und konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass in naher Zukunft ein höherer Erlös für das beschlagnahmte Grundstück erzielt werden kann, dass also eine bessere Verwertung des Grundstücks zu erwarten ist. Ob sich diese im Rahmen eines - wegen des mit der Beschlagnahme verbundenen relativen Veräußerungsverbots zugunsten der betreibende Gläubiger (§ 23 Abs. 1 Satz 1 ZVG i.V.m. §§ 135, 136 BGB; § 19 Abs. 1 ZVG) de facto allerdings nur mit deren Zustimmung möglichen - freihändigen Verkaufs oder durch die Abhaltung eines weiteren Versteigerungstermins realisieren lässt, ist unerheblich. In der Rechtsprechung wird nur deshalb auf das zu erwartende Ergebnis eines folgenden Versteigerungstermins abgestellt, weil ein Interessent, der davon ausgehen kann, in einem weiteren Versteigerungstermin Meistbietender zu sein, in aller Regel keinen Anlass hat, das Grundstück statt dessen von dem Schuldner freihändig zu erwerben. Das schließt aber nicht aus, dass sich die begründete Erwartung einer besseren Verwertung des Grundstücks im Einzelfall auch einmal auf die Möglichkeit eines freihändigen Verkaufs gründet (ebenso OLG Celle OLGR 1994, 306, 307; LG Bayreuth Rpfleger 2001, 367, 368; LG Kaiserslautern KKZ 1995, 176).

- 12 b) Das Beschwerdegericht hat aber im Ergebnis zutreffend angenommen, dass sich aus den Schreiben der B. GmbH vom 30. Januar und 2. Juni 2006 keine Erwartung einer besseren Verwertung des Grundstücks ergab.
- 13 aa) Seine Annahme, das Schreiben vom 30. Januar 2006 enthalte nicht viel mehr als die Mitteilung, dass in Verkaufsverhandlungen eingetreten werden könne und gebe deshalb keinen Anlass für die Annahme, für das Grundstück sei kurzfristig ein wesentlich höherer Betrag als durch Erteilung des Zuschlags an die Beteiligten zu 3 und 4 zu erzielen, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.
- 14 bb) Hinsichtlich des Schreibens vom 2. Juni 2006 rügt die Rechtsbeschwerde zwar zu Recht, dass das Beschwerdegericht dessen Inhalt offenbar nicht zur Kenntnis genommen hat. Denn es geht bei der Würdigung beider Schreiben der B. GmbH davon aus, dass diese das Objekt nicht besichtigt habe, obwohl sich aus dem genannten zweiten Schreiben das Gegenteil ergibt.
- 15 Der Beschluss erweist sich insoweit aber aus einem anderen Grund als richtig. Auf das Schreiben vom 2. Juni 2006 kommt es nicht an, weil die Zuschlagsbeschwerde, auch soweit der Zuschlagsbeschluss einen Antrag nach § 765a ZPO zurückweist, nicht auf neue Tatsachen gestützt werden kann (Senat, BGHZ 44, 138, 143 f., Beschl. v. 24. November 2005, V ZB 99/05, WM 2006, 813, 815). Eine zur Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses führende Gesetzesverletzung liegt nur vor, wenn der Versagungsgrund bei Verkündung des Zuschlags gegeben war, wenn also das Vollstreckungsgericht auf den ihm unterbreiteten Sachverhalt die gesetzlichen Vorschriften nicht oder nicht richtig angewendet hat (vgl. Stöber, ZVG, 18. Aufl., § 100 Anm. 2.4). Bei Erteilung des Zuschlags am 2. Februar 2006 lag das Schreiben der B. GmbH vom 2. Juni 2006 aber noch nicht vor und konnte von dem Vollstreckungsgericht demgemäß auch nicht berücksichtigt werden.

16

Etwas anderes folgt nicht daraus, dass der Senat bei einem mit Suizidabsichten des Schuldners begründeten Vollstreckungsschutzantrag nach § 765a ZPO im Hinblick auf den besonderen Schutzgehalt des Grundrechts aus Art. 2 Abs. 2 GG eine Ausnahme von diesem Grundsatz anerkennt, wenn ärztliche Gutachten ergeben, dass sich der Gesundheitszustand des Schuldners nach dem Zuschlag verschlechtert hat und deshalb eine akute Selbsttötungsgefahr besteht (Senat, Beschl. v. 24. November 2005, V ZB 99/05, WM 2006, 813, 815). Ein vergleichbares Schutzbedürfnis der Schuldnerin besteht hier schon deshalb nicht, weil sie während des fast drei Jahre dauernden Wiederversteigerungsverfahrens ausreichend Gelegenheit hatte, sich um eine angemessene Verwertung des Grundstücks zu bemühen und es daher auch unter Berücksichtigung ihres Grund-

rechts aus Art. 14 Abs. 1 GG verfassungsrechtlich unbedenklich ist, sie - dem Grundsatz des § 100 Abs. 1 ZVG entsprechend - auf die Geltendmachung im Zeitpunkt der Zuschlagsentscheidung bestehender Versagungsgründe zu beschränken.

Krüger

Lemke

Schmidt-Räntsch

Czub

Roth

Vorinstanzen:

AG Görlitz, Entscheidung vom 02.02.2006 - 4 K 169/03 -

LG Görlitz, Entscheidung vom 21.08.2006 - 2 T 46/06 -